

Limburgerhof

# Moderne Maisonettewohnung in Feldrandlage mit 2 Stellplätzen im Neubaugebiet

???????? ??: 26130006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??: 499.000 EUR • ??: ca. 107,71 m<sup>2</sup> • ??: 3

??????? ?????????: 26130006 - 67117 Limburgerhof

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 26130006 - 67117 Limburgerhof

?? ??? ??????

|                    |                           |                  |                       |
|--------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 26130006                  | ???? ?????       | 499.000 EUR           |
| ????????           | ca. 107,71 m <sup>2</sup> | ????????         | ????????              |
| ??????             | 1                         | ????????         | Käuferprovision       |
| ??????             | 3                         |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??      | 2                         |                  | MwSt.) des            |
| ????????           |                           |                  | beurkundeten          |
| ????????           | 1                         |                  | Kaufpreises           |
| ???? ?????????     | 2015                      | ??????           | ??????                |
| ???? ?????????     | 2 x ?????????             | ???????????????? | ca. 8 m <sup>2</sup>  |
|                    | ???? ?????????            | ?????            |                       |
|                    |                           | ?????            | WC ?????????,?        |
|                    |                           |                  | ????????????          |
|                    |                           |                  | ????????, ????????    |

???????? ?????????: 26130006 - 67117 Limburgerhof

????????????? ??????????

|                                                     |                     |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????              | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 54.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 26.01.2036          | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | B             |
| ????? ???????????                                   | ??????              | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2016          |

???????? ?????????: 26130006 - 67117 Limburgerhof

?? ?????????



???????? ??: 26130006 - 67117 Limburgerhof

?? ???????



??????? ?????????: 26130006 - 67117 Limburgerhof

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Speyer**



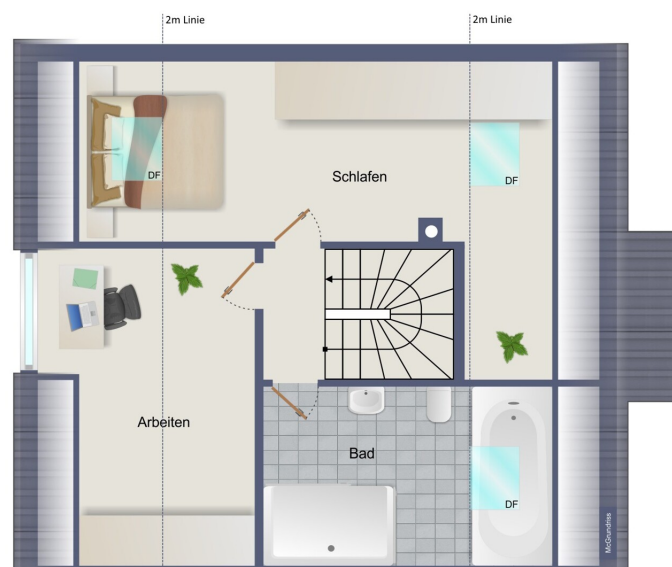
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

??????? ???????: 26130006 - 67117 Limburgerhof

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????, ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????, ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?? ?????????? ??? ??????????????,

??????? ???????: 26130006 - 67117 Limburgerhof

## ??? ?????? ??????????

Diese Maisonette-Wohnung befindet sich in einem kleinen 2-Parteienhaus im Neubaugebiet von Limburgerhof. Gebaut 2015 erstrecken sich die ca. 108m<sup>2</sup> Wohnfläche über das 1. Ober- und das Dachgeschoss, dank Feldrandlage genießen Sie ein ruhiges Wohnumfeld.

Hell und freundlich präsentiert sich bereits der Eingangsbereich, ein Flur führt Sie vorbei am Gäste-WC hinein in den offenen und großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hier empfangen Sie Familie und Freunde zu einem gemütlichen Abendessen, das Sie in der modernen Einbauküche zubereitet haben. Aus ihren breiten Fensterflächen, die viel Licht in den Raum bringen, haben Sie Blick auf das Naturschutzgebiet. Der Balkon bietet mit ca. 11m<sup>2</sup> Platz für eine Sitzgruppe und lädt zum Verweilen ein, eine Markise bietet an heißen Tagen Schatten. Komplettiert wird der Grundriss auf dieser Ebene mit einem Abstellraum, in dem Sie Ihre Waschmaschine und den Trockner unterbringen.

Die in den Wohnbereich integrierte Treppe bringt Sie ins Dachgeschoss, wo Ihnen zwei Schlafzimmern zur Verfügung stehen. Einbauschränke sind jeweils vorhanden, eine Klimaanlage sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen und ein gutes Schlafklima. Das geräumige Badezimmer ist mit einer Walk-in-Dusche ausgestattet. In der Badewanne, die direkt unter dem Dachfenster untergebracht ist, entspannen Sie nach einem langen Tag bei einem Schaumbad mit Blick auf die Sterne.

Vor ca. drei Jahren wurden in der kompletten Wohnung Malerarbeiten durchgeführt und Bodenbeläge erneuert. Die Fenster sind teilweise mit Fliegengitter versehen und verfügen alle über elektrische Rollläden. Eine Fußbodenheizung sorgt im Winter für wohlige und gleichmäßige Wärme, die Warmwasserproduktion wird durch Solarthermie unterstützt. Für Ihre Fahrzeuge stehen am Gebäude zwei Stellplätze zur Verfügung, auf denen je nach Fahrzeuggröße bis zu drei Fahrzeuge Platz finden. Ein Kellerraum ist vorhanden.

??????? ???????: 26130006 - 67117 Limburgerhof

?????????????? ??? ????????

- Maisonette-Wohnung
- Feldrandlage
- offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Einbauküche
- Balkon mit Markise
- Blick auf das Naturschutzgebiet
- Badezimmer mit Walk-in Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Einbauschränke in beiden Schlafzimmern
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Klimaanlage im Obergeschoss
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- teilweise Fliegengitter
- Fußbodenheizung
- Solarthermie
- Keller-Abstellraum
- zwei Stellplätze mit Platz für bis zu drei Fahrzeugen
- Entkalkungsanlage

??????? ???????: 26130006 - 67117 Limburgerhof

??? ??? ??? ??????????

Limburgerhof ist eine über 10.000 Einwohner große Gemeinde und liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar unweit des Pfälzer Waldes. Wirtschaftlich profitiert Limburgerhof von der Nähe zur BASF mit dem ortseigenen BASF Agrarzentrum.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einer Vielzahl vorhanden, für ausgedehntere Shoppingtouren und Ausflüge zu historischen Sehenswürdigkeiten bieten sich Mannheim, Ludwigshafen, Speyer und Heidelberg an, die in unmittelbarer Nähe liegen. Frische Waren aus der Region kaufen Sie freitags auf dem Wochenmarkt im Ortszentrum. Ärzte aus unterschiedlichen Fachrichtungen stehen Ihnen vor Ort zur Verfügung.

Der Ort präsentiert sich familienfreundlich: mehrere Kindertagesstätten mit unterschiedlichen Konzeptionen, zwei Grundschulen, eine Realschule plus, sowie eine Volkshochschule bieten für jedes Alter das passende Bildungsangebot. Weiterführende Schulen wie Gymnasien, Gesamtschulen oder Berufsschulen finden Sie in den angrenzenden Ortschaften des Rhein-Pfalz-Kreises, in Ludwigshafen oder in Speyer. Im ganzen Ortsgebiet finden sich Spielplätze, die Gemeindebücherei versorgt Groß und Klein mit Lesestoff. Auch an die ältere Generation ist gedacht: Seniorennachmittage, der Bürgerbus oder das Nostalgiekino sorgen für die Teilhabe am sozialen Leben. Auch ein Altenheim ist in Limburgerhof vorhanden.

Ob Straßenfest, Weihnachtsmarkt oder Feuerwehrfest – Limburgerhof bietet das ganze Jahr über Veranstaltungen an. Kulturbegiesterte kommen besonders bei den Veranstaltungen der Reihe „Kultur im Schlösschen“ oder der Kapelle im Park auf Ihre Kosten. Cineasten freuen sich über das ortseigene Kino, das „kleine Komödie“-Theater im Kultursaal ist weit über die Stadtgrenzen hinweg bekannt und beliebt. Für Sportbegeisterte stehen verschiedene Sportplätze und Hallen, sowie ein Golfplatz und ein Tennis- und Badmintonclub zur Verfügung, Schwimmbäder gibt es in den Nachbargemeinden Schifferstadt und Mutterstadt. Das rege Vereinsleben mit Vereinen aus den Bereichen Sport, Musik und Freizeit bietet für jeden Geschmack das Passende. Wälder und Badeseen, die um die Gemeinde herum liegen, laden Naturbegeisterte zum Entspannen ein.

Limburgerhof ist eine verkehrsgünstig gelegene Gemeinde, eine überregionale Anbindung besteht über die A61 und B9. In 15-20 Minuten erreichen Sie die nächst größeren Städte Ludwigshafen/ Mannheim, sowie Neustadt und Speyer/ Germersheim.

Über einen S-Bahnhof besteht Anbindung an den regionalen S-Bahn Verkehr, eine Buslinie und Schulbusse sind ebenfalls vorhanden.

??????? ???????: 26130006 - 67117 Limburgerhof

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.1.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 54.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 26130006 - 67117 Limburgerhof

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)